

## Wunderschöne 2-Zimmer Eigentumswohnung nahe Elterleinplatz



Bild 1 Wohnung 1170 Wien

**Objektnummer: 1662\_2952**

**Eine Immobilie von RE/MAX 4You in Wien-Hernals**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1959
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	58,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 112,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,20
<b>Kaufpreis:</b>	255.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

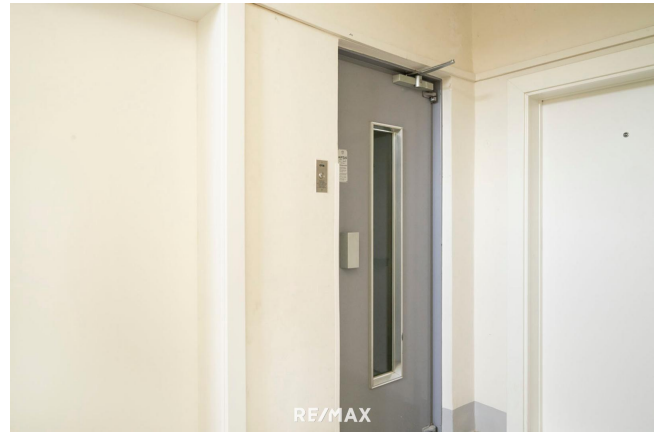
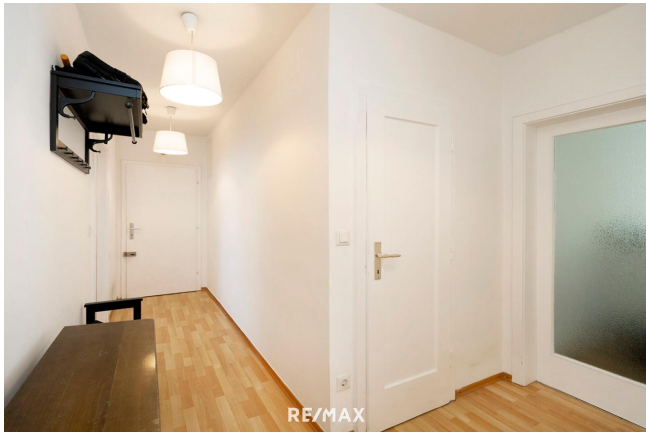
### Martin Meindl

RE/MAX 4You in Wien-Hernals  
Hernalser Hauptstraße 39  
1170 Wien

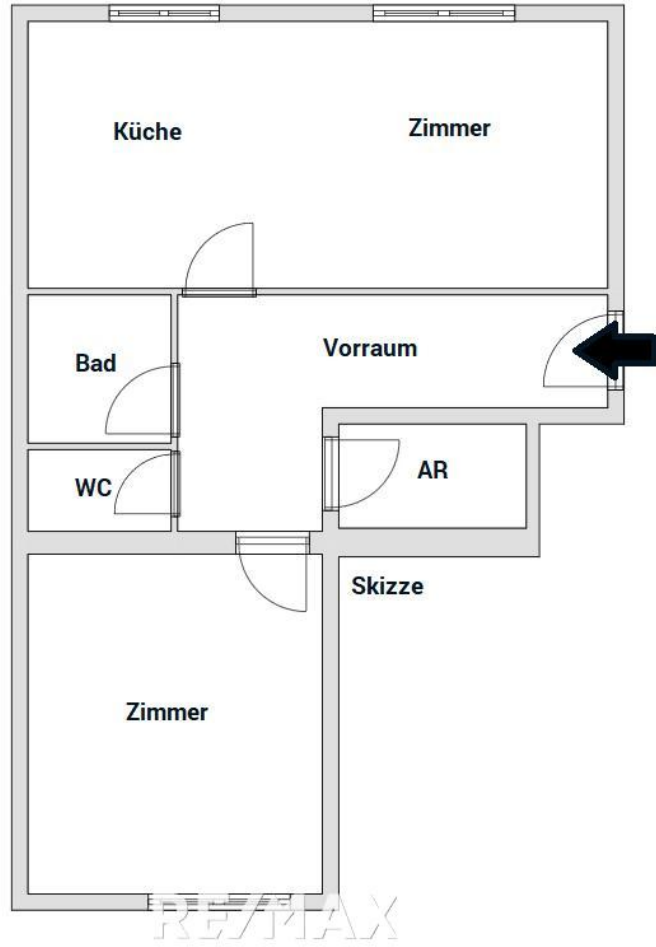
H +4369917251885

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









## Objektbeschreibung

Wir freuen uns Ihnen diese wunderschöne Wohnung im Herzen des 17. Bezirks in unmittelbarer Nähe des Elterleinplatz präsentieren zu dürfen. Die Immobilie liegt im 3. Liftstock eines ca. 1959 erbauten Mehrfamilienhauses in einer ruhigen Seitengasse zwischen Hormayergasse und Kalvarienberggasse. Mit einer Wohnnutzfläche von ca. 59 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung nicht nur ausreichend Platz, sondern auch ein unvergleichliches Wohnerlebnis. Die durchdachte Raumaufteilung der Räumlichkeiten, die alle vom Vorraum aus zentral begehbar sind, in einen geräumigen Wohn-/Essbereich mit einer modern und funktional ausgestatteten Einbauküche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche, einen Abstellraum und ein separates WC verleihen der Wohnung den Charakter eines gemütlichen und modernen Domizils. Eine Generalsanierung der Wohnung erfolgte 2016 bei der unter anderem Strom-, Gas- und Wasserleitungen erneuert wurden, was nicht nur eine technische Aufwertung der Immobilie darstellt, sondern auch für ein Plus an Sicherheit und Komfort sorgt. Eine Gasetagenheizung sorgt für eine angenehme und individuelle Wärmezufuhr in der kalten Jahreszeit. Die Böden im Wohnbereich sind mit Parkett- und Laminat, im Nassbereich mit Fliesen ausgestattet. Ein geräumiges und trockenes Kellerabteil runden dieses ausgezeichnete Angebot ab. Lage: Die Lage und Infrastruktur sind als ausgezeichnet zu bezeichnen. In unmittelbarer Nähe der Wohnung auf der nahen Hernalser Hauptstraße und am Elterleinplatz befinden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, das Magistratische Bezirksamt sowie das Bezirksgericht Hernals. Die Polizeistation Röttergasse, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten, Banken sind ebenfalls fußläufig gut erreichbar. Zahlreiche Cafés und Restaurants laden am Abend zum Flanieren und gemütlichen Zusammensein ein. Eine Vielzahl an Sport- und Erholungsmöglichkeiten (wie z.B. Pezzlpark, der Postsportplatz, das Engelman mit Kunsteislaufbahn u. Rasenplatz, Plus Bowlingcenter) befinden sich in der näheren Umgebung. Erholungssuchende und Schwimmbegeisterte kommen im nahegelegenen Jörgerbad mit seiner wunderschönen Architektur auf Ihre Rechnung, während das Wiener Metropol, als etabliertes Traditionshaus, eine abwechslungsreiche Mischung aus Theater, Musical und Konzerten bietet. Für eine optimale medizinische Versorgung sorgt das Wiener AKH, welches nur wenige Minuten entfernt liegt. Die Stationen der Straßenbahnlinie 43 und 9 befinden sich in unmittelbarer Nähe der Wohnung. Mit der Straßenbahnlinie 43 sind Sie in wenigen Minuten in der Innenstadt, bei der Universität sowie beim Juridicum und im Wienerwald. Mit den Linien 9 und 43 haben Sie eine unmittelbare Anbindung an das U-Bahn und Schnellbahnnetz. Ab 2032 wird Sie die neue U-Bahnlinie U5 ab Elterleinplatz noch schneller zum Rathaus und Karlsplatz führen, was die Anbindung und Attraktivität von Hernals weiter steigert. Stellplätze für PKW Dauerparker sind am Dornerplatz, in der Pezzl- und Syringgasse möglich. Anfragen: Wir bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr. e - mail Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten. Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG). Nebenkosten: 3,5% Grunderwerbsteuer 1,1% Grundbuchseintragung 3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt. Vertragserrichtung

nach Vereinbarung Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!